



Immobilienexposé  
**Wohnen und Leben pur - Modernes Anwesen  
auf traumhaftem Grundstück.**

Objekt-Nr.:  
20082526



## Haus zum Kauf

Wohnen und Leben pur - Modernes Anwesen auf traumhaftem Grundstück.

**Kaufpreis**  
698.000 €

 317,82 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 8  
Zimmer

 4.575 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1962  
Baujahr

 6  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	698.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,25% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20082526	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	3
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	317,82 m <sup>2</sup>
	Zimmer	8
	Grundstück (ca.)	4.575 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	6
	Anzahl Badezimmer	4
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Absprache

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1962
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

In idyllischer Wohnlage erwartet Sie ein Wohnparadies, welches anspruchsvollen und naturverbundenen Menschen in jeder Hinsicht gerecht wird. Das Gebäude wurde 1962 als Bungalow errichtet und 1981 vollständig entkernt und zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Auf einem ca. 4.575 qm großen Grundstück wurde die Immobilie massiv errichtet und kombiniert auf einer Wohnfläche von ca. 317 qm familiengerechte Wohnkultur mit hochwertiger Ausstattung. Von 2013 bis 2020 wurde die Immobilie renoviert und modernisiert und begeistert heute mit einer hellen und modernen Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss des Hauses finden Sie nach dem großzügigen Entrée und dem Eingangsflur mit Fußbodenheizung einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der keine Wünsche offen lässt.

Die hochwertige Küche (Einbau 2017) mit Kochinsel wurde mit hochwertigen Geräten der Marken Miele und Siemens ausgestattet.

Wohlfühlatmosferae pur bieten u.a. der Kachelofen mit anschließende Kamin in Verbindung mit den integrierten LED-Wandlichtern. Bodentiefe Fenster und der direkte Terrassenzugang geben den Räumen viel Licht und verschaffen einen traumhaften Blick in den weitläufigen Garten. Das erst 2017 modernisierte Badezimmer im Erdgeschoss begeistert mit großer Walk-In Dusche, Badewanne, WC und moderner Waschtischkombination. Zwei weitere Schlafzimmer und ein Gäste-WC runden das Raumkonzept auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss finden Sie vier weitere Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit wunderbarem Weitblick in die Natur, ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne sowie ein weiteres Gäste-Bad mit Dusche. Praktischen Komfort und weitere Abstellfläche bietet der großzügige Dachboden. Im Elternschlafzimmer sind Kuchenschlusse vorhanden, wodurch eine Trennung in zwei Wohneinheiten problemlos möglich ist.

Im Souterrain mit ca. 160 qm Nutzfläche und zwei Zugängen stehen vielfältige Räumlichkeiten zur Verfügung. Aktuell finden Sie hier eine Werkstatt, ein Badezimmer, die Sauna, mehrere Abstellräume und einen weiteren vielseitig nutzbareren Kellerraum.

Absolut traumhaft ist die Lage der Immobilie am Feldrand und am Pferdebach mit weitem Blick in die Natur.

Die nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse mit AuenKamin und elektrischer Markise lädt zum Verweilen ein.

Der Garten des Anwesens ist gärtnerisch und pflegeleicht angelegt, Die Eigentümer haben zudem eine umfangreiche Auenlichtanlage installiert. Ein weiterer Teil des Gartens wird derzeit als Wildwiese mit verschiedene Obstbäumen genutzt und bietet aufgrund der Größe eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen drei Garagen zur Verfügung.

Für diese Immobilie liegt uns bereits ein Finanzierungskonzept vor, welches nach individuellen Wünschen angepasst werden kann.

Die hier angebotene Liegenschaft kann ideal als viel Platz bietendes Einfamilienhaus, als Zweifamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Auch eine Kombination von Wohnen und Arbeiten bietet sich an.

Lassen Sie sich von den Nutzungsmöglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie begeistern. Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

Eingangsbereich

Offener Essbereich

Wohnzimmer mit Kamin

Küche mit Einbauküche (Siemens und Miele Geräte)

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Modernes Duschbad mit Walk-In-Dusche

Gäste-WC

Obergeschoss:

Großzügiges Schlafzimmer

3 weitere Zimmer

Vollbad mit Dusche und Wanne

Gäste-Bad mit Dusche

Abstellraum

Souterrain:

Werkstatt

Badezimmer

Sauna

5 Kellerräume

Heizungsraum

Weitere Details:

Großer Kachelofen mit Kamin im Wohnzimmer

Sauna

Beheizter Aufstellpool

Terrasse mit Außenkamin

Großzügiger Garten mit Sträuchern und Baumbestand

Gasheizung von 2006

Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Dreifachverglasung

## Lage

Diese attraktive Immobilie liegt im Ortszentrum von Tangendorf, einem Ortsteil von Toppenstedt.

Der Ort Toppenstedt, mit seinen ca. 2100 Einwohnern, gehört zur Samtgemeinde Salzhausen im Landkreis Harburg.

Durch die gut erreichbare "A 7" und die "A39" ist auch ein Pendeln in die Metropole Hamburg gut möglich. Über den Bahnhof Winsen ist eine bequeme P+R Möglichkeit schnell erreichbar. Die alte Salzstadt Lüneburg lässt sich mit dem Auto in ca. 25 Min. erreichen.

In der direkten Umgebung von Toppenstedt finden Sie neben eines Kindergartens auch eine Grundschule, eine ambulante Pflegeeinrichtung sowie einen großen EDEKA Markt für den täglichen Bedarf.

Im nahegelegenen Salzhausen (ca. 7 km entfernt) finden Sie Ärzte, weiterführende Schulen, viele Freizeitmöglichkeiten, ein Schwimmbad und ein vielseitiges Vereinsprogramm.

Für die Entspannung in der Natur erreichen Sie aus Toppenstedt in kürzester Zeit viele beliebte Orte und Attraktionen in der Heideregion.

## Sonstiges

Gern stellen wir weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten

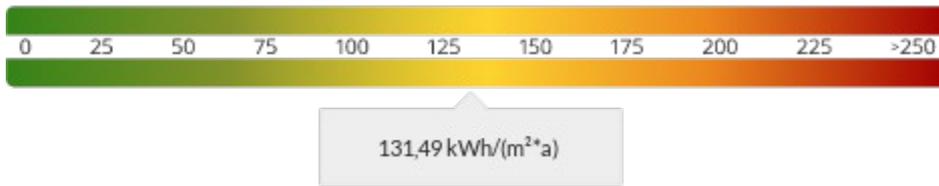
Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine persönliche Angelegenheit ist. Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

Rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## Energiebedarfsausweis



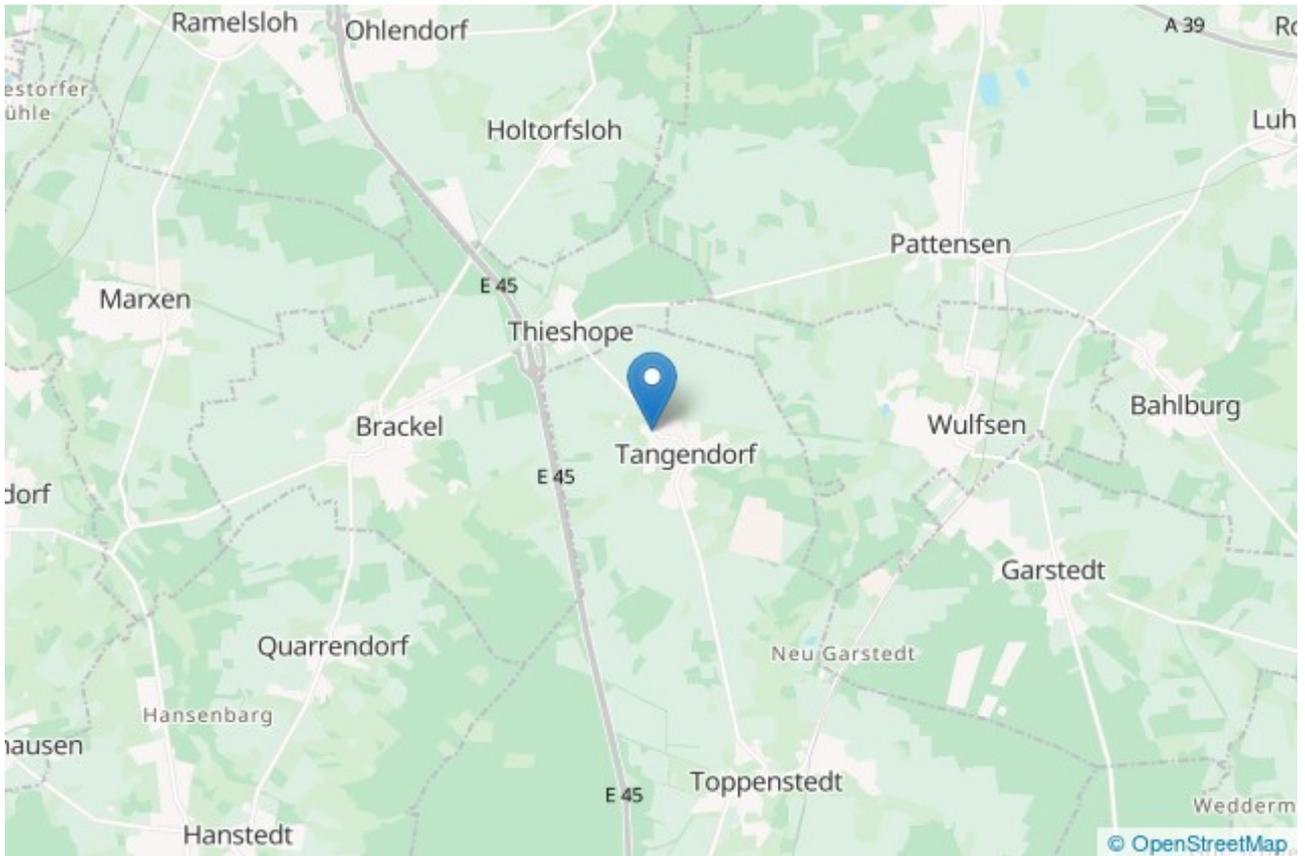
<b>Endenergiebedarf</b>	131,49 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2006
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	25.04.2027

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Monika Döring
<b>Telefon</b>	0172 4508371
<b>Ort</b>	21337 Lüneburg
<b>E-Mail</b>	office@dybeck.de

## Lage und Umgebung

21442 Toppenstedt / Tangendorf - Landkreis Harburg





Außenansicht



Außenansicht



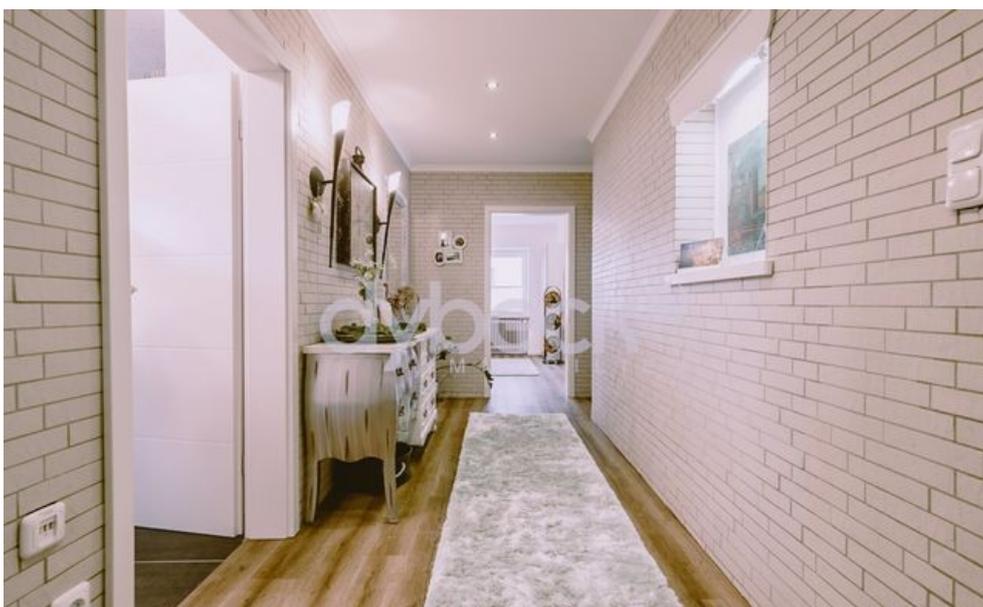
Blick in den Garten



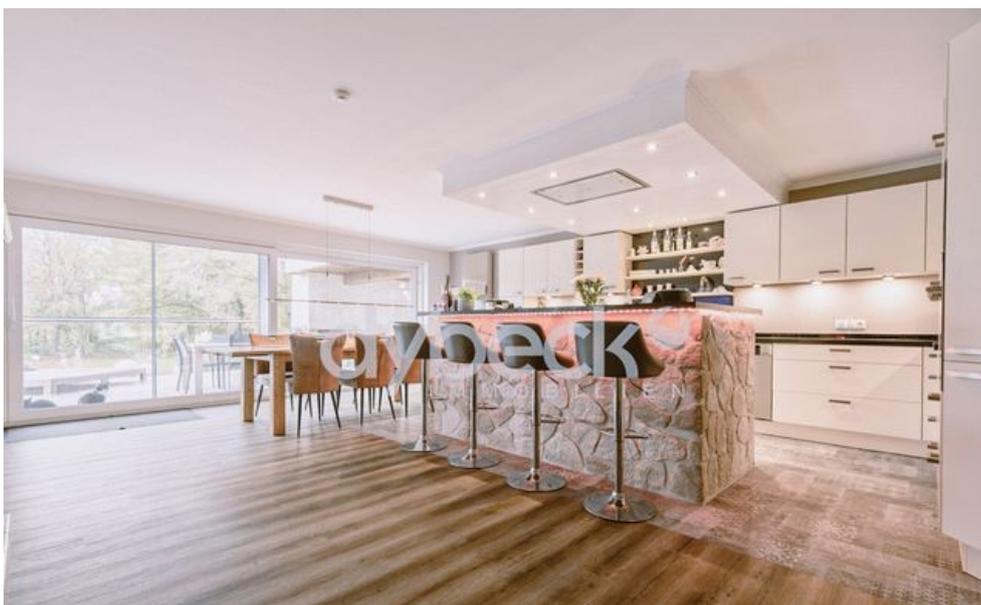
Garten



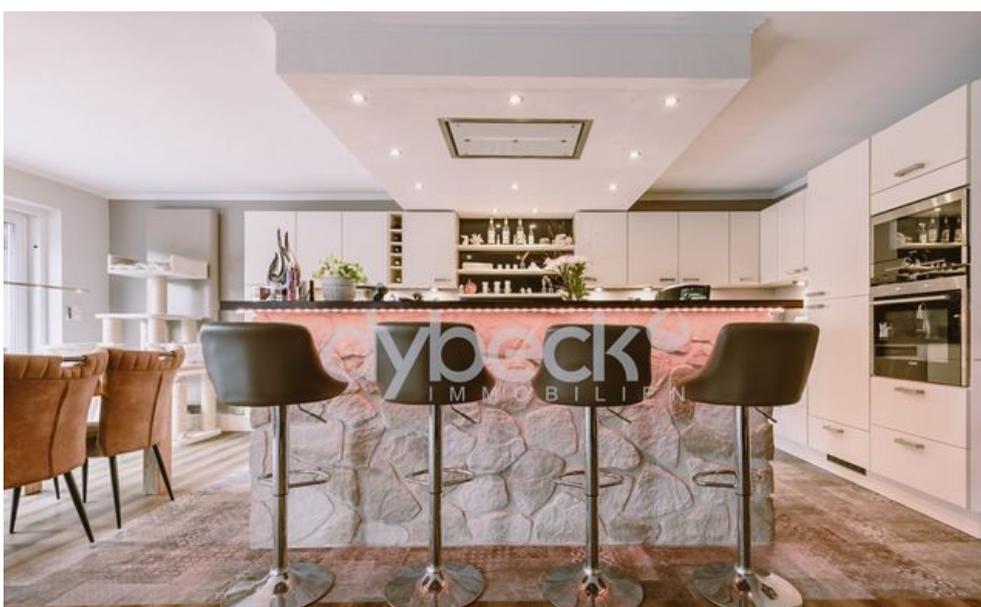
Raum für Entspannung



Flur



Moderne



Kochen mit Freunden



Küche



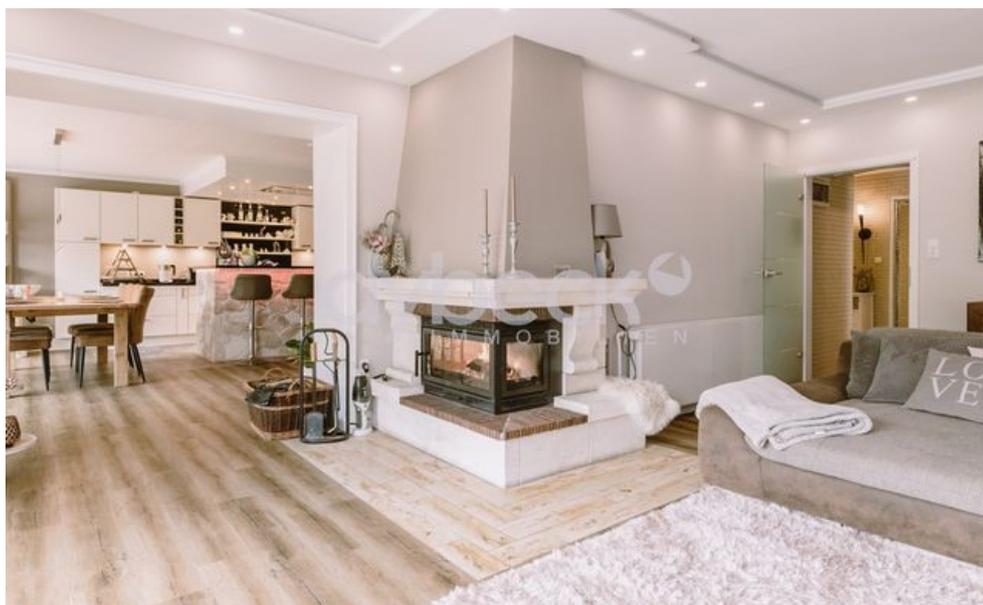
Essen



Kachelofen



Wohnen



Wohnen



Kamin



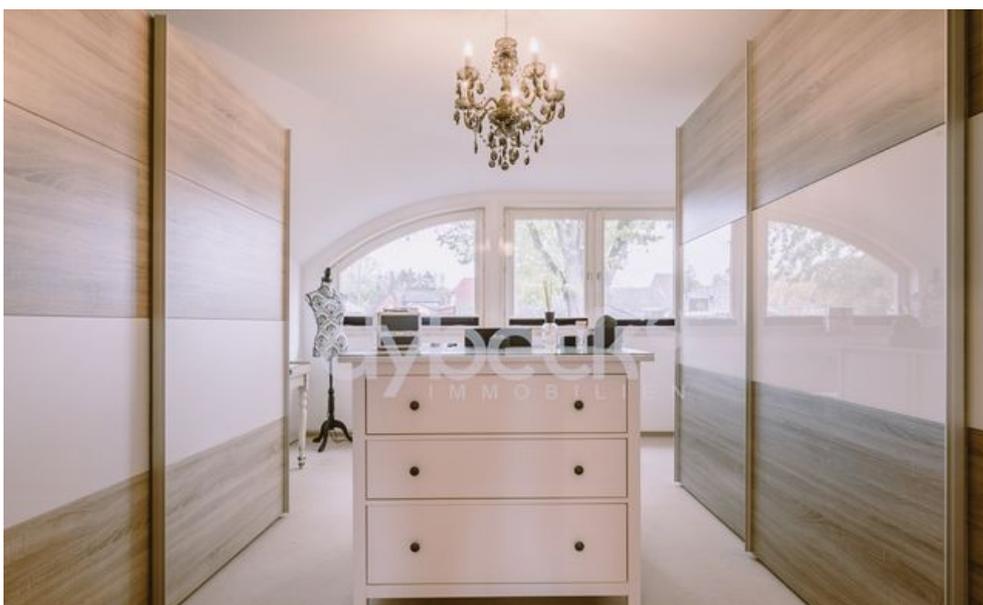
Wohnen



Modernes Bad



Flur



Ankleidebereich



Schlafen



Bad



Schlafen



Schlafen



Wohnen



Bad



Vielseitiger Wohnkeller



Sauna



Außenansicht



Herbst



Garten



Abendstimmung



Blick von oben



Ihr neues Zuhause?

